PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION

La demande de logements continue de se contracter

St. John's

Société canadienne d'hypothèques et de logement

www.schl.ca

VOLUME 1, NUMÉRO 1
PRINTEMPS 2005

Étant donné que la majeure partie de la demande refoulée des années 1990 est maintenant satisfaite et que les revenus n'augmentent plus aussi rapidement, on peut s'attendre à ce que la demande de logements diminue progressivement dans la région de St. John's au cours des prochaines années. Comme on prévoit une remontée constante des taux d'intérêt à partir de la fin de 2005, mais une progression seulement modérée de l'emploi, un repli des ventes de logements est également à prévoir cette année et l'an prochain. Même si les conditions du marché de l'habitation seront moins solides, l'activité demeurera soutenue en comparaison des normes historiques.

Le marché la revente commence à se détendre

Après avoir affiché des résultats records chaque année pendant six ans, le marché de la revente de St. John's devrait se détendre graduellement. Selon les prévisions, les ventes S.I.A.® d'habitations conclues par l'intermédiaire de la chambre immobilière de l'Est de Terre-Neuve baisseront d'un peu plus de 6 % en 2005, pour se fixer à 3 000, et le volume des ventes devrait descendre à 2 900 en 2006. Étant donné qu'une large part des transactions effectuées par l'intermédiaire du S.I.A.® ont trait à des logements neufs, on peut s'attendre à ce que le repli prévu des mises en chantier d'habitations fasse baisser le volume des ventes S.I.A.® d'habitations au cours de l'horizon prévisionnel.

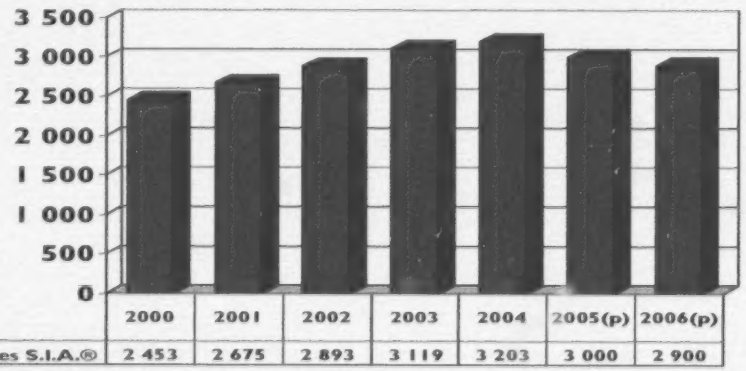
La diminution de l'abordabilité est un autre facteur qui tempérera la demande sur le marché de l'habitation local. Conjuguée à un ralentissement de la croissance des revenus, la montée des prix et des taux d'intérêt aura probablement pour effet de réduire la capacité de certains ménages d'accéder à la propriété, si bien que ceux-ci pourraient être forcés de reporter

SOMMAIRE

1 Le marché la revente commence à se détendre
2 Le marché tend vers l'équilibre
2 Les prix continuent d'augmenter, mais moins rapidement
2 **Marché du neuf :** Moins de mises en chantier d'habitations sont prévues
3 **Marché locatif :** Le taux d'inoccupation est à la hausse
3 Les taux hypothécaires vont augmenter, mais ils resteront bas
4 **Tableau – Résumé des prévisions**

Service inter-agences® (S.I.A.®) est une marque d'accréditation enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble

Ventes S.I.A.® – St. John's et les environs



	2000	2001	2002	2003	2004	2005(p)	2006(p)
Ventes S.I.A.®	2 453	2 675	2 893	3 119	3 203	3 000	2 900

Source : chambre immobilière de l'Est de Terre-Neuve; prévisions de la SCHL.

Canada

SCHL CMHC
AU COEUR DE L'HABITATION

ou d'annuler leur projet d'acheter un logement. En conséquence, l'activité sera limitée dans le groupe des accédants à la propriété, et la demande continuera d'être surtout alimentée par les acheteurs de logements d'un cran supérieur.

Le marché tend vers l'équilibre

Même si les ventes ont été vives au début de 2005, le marché a continué de se rapprocher du point d'équilibre, en grande partie à cause de la progression constante des inscriptions courantes. Celles-ci ont montée en flèche, soit de 27,1%, au premier trimestre, poursuivant ainsi une tendance amorcée au cours de la deuxième moitié de 2003. Étant donné qu'il y a plus de choix sur le marché, les acheteurs peuvent prendre leur temps, ce qui a pour effet d'allonger la durée d'inscription et d'atténuer l'augmentation du prix des logements. Le marché local se rapprochera de l'équilibre à mesure que la demande de logements existants s'affaiblira et que le volume des inscriptions prendra de l'ampleur; il devrait devenir équilibré d'ici l'été, après avoir été favorable aux vendeurs pendant environ trois ans.

Les prix continuent d'augmenter, mais moins rapidement

Le marché tendant vers l'équilibre, on observera un élargissement du choix de logements à vendre et un allongement de la durée pendant laquelle les logements inscrits seront sur le marché. Un ralentissement de la hausse des prix est donc à prévoir au cours des deux prochaines années. Comme les acheteurs de logements d'un cran supérieur resteront actifs, c'est encore une fois le prix des maisons de deux étages qui augmentera le plus, c'est-à-dire de 3 à 5 % par année. Le prix des maisons de plain-pied devrait monter de 2 à 3 %, en 2005 comme en 2006. Les hausses prévues sont à peu près deux fois moins élevées qu'en 2004.

Les prix continuent de monter, mais moins rapidement

Maisons de plain-pied

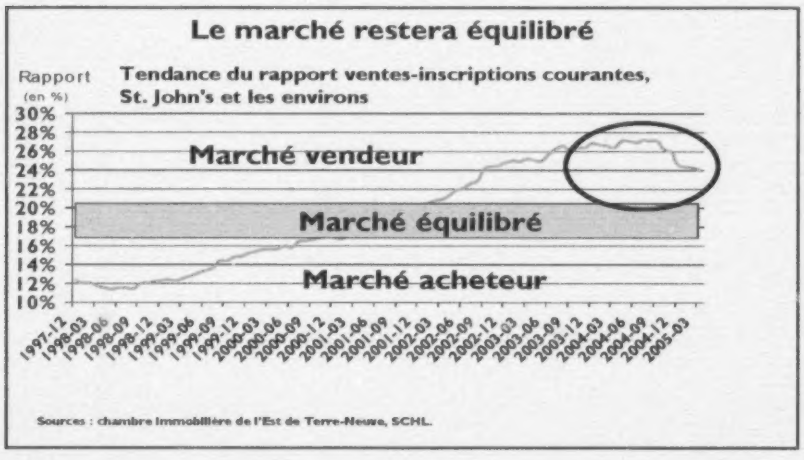
	Janv. 2003	Janv. 2004	Janv. 2005	Janv. 2006(p)
St. John's Est	153 000 $	159 000 $	166 500	170 000 $
St. John's Ouest	146 000 $	151 000 $	158 000 $	161 000 $
Mount Pearl	143 000 $	148 000 $	153 000 $	156 000 $

Maisons de deux étages

	Janv. 2003	Janv. 2004	Janv. 2005	Janv. 2006(p)
St. John's Est	200 000 $	210 000 $	230 000 $	239 000 $
St. John's Ouest	195 000 $	206 000 $	234 000 $	243 000 $
Mount Pearl	196 000 $	205 000 $	230 000 $	239 000 $

Source : Enquête nationale sur les prix repères des maisons, SCHL.

Le marché restera équilibré



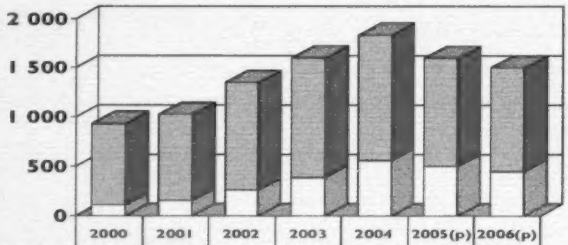
Sources : chambre immobilière de l'Est de Terre-Neuve, SCHL.

Marché du neuf

Moins de mises en chantier d'habitations sont prévues

Après avoir progressé pendant six ans – et avoir atteint en 2004 un sommet sans précédent depuis 30 ans –, les mises en chantiers d'habitations devraient fléchir cette année et l'an prochain. Un affaiblissement général de la demande, conjugué à une forte progression des coûts de construction et à une concurrence plus vive de la part des habitations existantes – plus abordables –, sera en grande partie responsable de cette baisse d'activité. Le nombre total de mises en chantier d'habitations descendra à 1 600 cette année, puis à 1 500 en 2006, selon les estimations. Malgré ces perspectives, la construction résidentielle demeurera elle aussi vigoureuse en regard des normes du passé. Moins de maisons individuelles et de logements collectifs seront mis en chantier, mais le marché des maisons individuelles sera touché plus durement, surtout parce que les consommateurs privilégient de plus en plus souvent les habitations de densité moyenne à prix plus abordable, comme les jumelés et les duplex. Il devrait y avoir 1 100 mises en chantier de maisons individuelles en 2005, et 1 050 en 2006.

Mises en chantier d'habitations – RMR de St. John's



	2000	2001	2002	2003	2004	2005(p)	2006(p)
Maisons individuelles	825	875	1 093	1213	1 275	1 100	1 050
Logements collectifs	110	154	257	391	559	500	450

Source : SCHL; prévisions de la SCHL pour 2005 et 2006.

Les mises en chantier de logements collectifs fléchiront, mais elles seront nettement supérieures à la moyenne sur 5 ans

Depuis plus de 10 ans, on trouve la grande majorité des logements collectifs sur le marché des logements pour propriétaires-occupants. Par conséquent, la régression de la demande sur ce marché entraînera également un léger repli des mises en chantier de logements collectifs. Ainsi, il devrait y avoir cette année un peu moins de jumelés commencés que l'an dernier – le nombre de logements commencés avait alors quadruplé. En raison de la hausse constante des coûts et du relèvement des taux d'intérêt, le volume des mises en chantier de maisons avec appartement au sous-sol se maintiendra près du niveau actuel. En effet, un certain nombre d'acheteurs de maisons de ce type doivent encore compter sur ce revenu supplémentaire pour pouvoir payer leur maison. Les mises en chantier de logements en copropriété devraient rester stables cette année; en 2006, elles devraient progresser légèrement, à mesure que la demande se redressera et que le stock actuel sera écoulé. En bout de ligne, 500 logements collectifs seront mis en chantier en 2005, puis un peu moins, c'est-à-dire 450, en 2006. Ces niveaux d'activité demeurent nettement supérieurs à la moyenne sur cinq ans.

Marché locatif

Le taux d'inoccupation augmentera

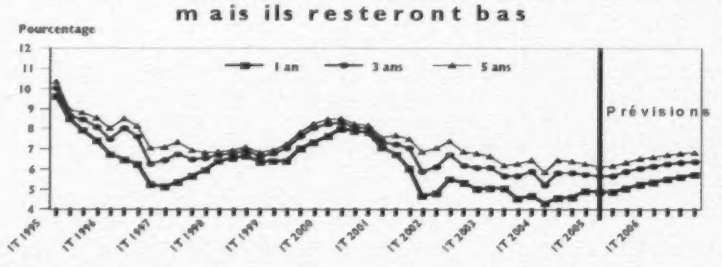
On prévoit que l'emploi croîtra seulement modérément et que les ventes demeureront vigoureuses, si bien que le taux d'inoccupation va encore monter au cours des 12 à 24 prochains mois. La concurrence provenant du marché des maisons avec appartement au sous-sol – où l'offre se renouvelle sans cesse – aura également une incidence sur le niveau d'occupation des grands ensembles de logements locatifs.

Par conséquent, le taux d'inoccupation des immeubles d'initiative privée comprenant au moins trois logements locatifs devrait monter de l'ordre de 3,5 à 4 % cette année et l'an prochain. Même si on prévoit un accroissement du nombre de logements vacants, les loyers mensuels devraient être majorés de 3 à 5 % en 2005 et en 2006, étant donné que les propriétaires-bailleurs tenteront de récupérer les sommes importantes qu'ils ont investies dans la rénovation de leurs logements locatifs au cours des dernières années.

Les taux hypothécaires vont monter, mais ils resteront bas

Les taux hypothécaires affichés devraient augmenter en 2005 et en 2006, mais ils resteront bas en regard de la norme historique. Les hausses seront modestes, c'est-à-dire de moins de 50 points de base, cette année et l'an prochain. On prévoit que les taux affichés des prêts hypothécaires de un an, trois ans et cinq ans se situeront respectivement entre 4,50 et 5,50 %, entre 5,50 et 6,50 %, et entre 5,75 et 6,75 % en 2005. Toutefois, les augmentations prévues n'auront pas nécessairement d'incidence sur les taux négociés entre les emprunteurs et les prêteurs, étant donné que les consommateurs devraient continuer à bénéficier de la pratique courante d'accorder des rabais allant de 0,50 à 1,50 point de pourcentage sur les taux affichés.

Les taux hypothécaires vont augmenter, mais ils resteront bas



Source : SCHL; prévisions de la SCHL pour 2005 et 2006.

Région métropolitaine de St. John's
Printemps 2005

MARCHÉ DE LA REVENTE	2004	2005(p)	Var. en %	2006(p)	Var. en %
Volume mensuel moyen des inscriptions S.I.A.® courantes	1 064	1 200	12,8%	1 250	4,2%
Ventes S.I.A.®	3 203	3 000	-6,3%	2 900	-3,3%
Prix repère des maisons de plain-pied de 3 chambres (janvier)					
Est	159 000 $	166 500 $	4,7%	170 000 $	2,1%
Ouest	151 000 $	158 000 $	4,6%	161 000 $	1,9%
Mount Pearl	148 000 $	153 000 $	3,4%	156 000 $	2,0%
MARCHÉ DU NEUF					
Taux d'écoulement (moyenne mensuelle)					
Maisons individuelles et jumelées	111	100	-9,9%	90	-10,0%
Mises en chantier	1 834	1 600	-12,8%	1 500	-6,3%
Maisons individuelles	1 275	1 100	-13,7%	1 050	-4,5%
Logements collectifs	559	500	-10,6%	450	-10,0%
Logements pour propriétaires-occupants	391	450	15,1%	400	-11,1%
Logements locatifs	0	50	S.O.	50	0,0%
Prix moyen des habitations neuves écoulées	179 165 $	188 000 $	4,9%	190 000 $	1,1%
MARCHÉ LOCATIF					
Taux d'inoccupation (octobre)	3,1%	3,5%		4,0%	
Loyer moyen (var. annuelle en %), 2 chambres	1,8%	5,0%		2,0%	
APERÇU ÉCONOMIQUE					
Taux hypothécaire (3 ans)	5,65%	5,87%		6,37%	
Taux hypothécaire (5 ans)	6,23%	6,32%		6,83%	
Croissance de l'emploi	-600	1 000		750	
Migration nette	1 200	1 000		800	

Perspectives du marché de l'habitation est publié deux fois l'an, au printemps et à l'automne, pour le marché de St. John's. L'abonnement annuel à ***Perspectives du marché de l'habitation*** pour St. John's coûte 40 $, taxes en sus. Ce document est également disponible en anglais. Pour obtenir de plus amples renseignements ou pour vous abonner, veuillez communiquer avec Michele Clark, au Centre d'affaires de l'Atlantique, au 902-426-4708. *N° de produit 7360FE.*

This report is also available in English. Please contact Michele Clark at the Atlantic Business Centre: (902) 426-4708.

© 2005. Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La reproduction, le stockage dans un système de recherche documentaire ou la transmission d'un extrait quelconque de cette publication, par quelque procédé que ce soit, tant électronique que mécanique, par photocopie, enregistrement ou autre moyen, sont interdits sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Sans que ne soit limitée la généralité de ce qui précède, il est de plus interdit de traduire un extrait de cette publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur des sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.